



## VAL COUESNON

VAL COUESNON 35560

**97 000 € \***

\* 97 000 € honoraires inclus  
90 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 7.78% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## VAL COUESNON

Laissez-vous séduire par cet ancien corps de ferme authentique, offrant environ 80 m<sup>2</sup> habitables et de belles possibilités d'évolution, idéal pour un projet de rénovation ou de résidence de caractère.

La maison principale se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée ouvrant sur un séjour chaleureux avec cheminée, d'une cuisine, d'une salle d'eau, de WC séparés et de deux chambres.

À l'étage, une chambre supplémentaire ainsi qu'un grenier aménageable à fort potentiel permettent d'envisager un agrandissement significatif de la surface habitable.

Le bien est complété par de nombreuses dépendances, véritables atouts pour vos projets :

Garage de 31 m<sup>2</sup>

Dépendance de 34 m<sup>2</sup> avec grenier, idéale pour un atelier, un logement indépendant ou du stockage

Seconde dépendance avec authentique four à pain, apportant charme et cachet à l'ensemble

À l'extérieur, vous bénéficierez d'un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup> à clôturer, parfait pour créer un jardin, un espace détente ou un potager.

Un bien rare pour les amateurs de pierre et de projets, souhaitant créer un lieu de vie unique et personnalisé.

(DPE: G-543 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Argile : Faible / Sismicité : Faible / Radon : Niveau 3 (significatif).

Honoraires inclus charge acquéreur : 7.78% TTC

(Prix : 97 000€ hors honoraires)

80 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	30.58 m2
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Nue
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	1

---

Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	510 kWh/m2 par an
Conso Energ	543.3 kWh/m2 par an
Surface terrain	667 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2990€ et 4060€

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



